



Dirección de Obras Municipales
Departamento Permisos

NÚMERO DE PERMISO	17 / 2026
FECHA DE APROBACIÓN	02.04.2026
ROL DE AVALÚO S.I.I.	5452 - 036

RESOLUCIÓN: APRUEBA MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE OBRA MENOR
AMPLIACIÓN HASTA 100 M²

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 119, su Ordenanza General y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.M.OM. N° 433 de fecha 04.02.2026.-
- D) El certificado de informaciones previas N° 322 de fecha 11.07.2024.- (~~vigente a la fecha de esta resolución~~).
- E) El informe Favorable de Revisor Independiente N° ----- de fecha -----.- (cuando corresponda)
- F) El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° ----- de fecha -----.- (cuando corresponda)
- G) ~~La solicitud N° ----- de fecha ----- de aprobación de loteo con construcción simultánea~~ (cuando corresponda)
- H) ~~Documento que acredita el cumplimiento de informes de mitigación de impactos al sistema de movilidad:~~

- ☐ Resolución N° ----- de fecha ----- emitido por ----- que aprueba el IMIV.
- ☐ Certificado N° ----- de fecha ----- emitido por ----- que implica silencio positivo.
- ☒ Certificado N° 5924/2025 de fecha 22.05.2025 emitido por SEREMI-RM MTT que acredita la suficiencia de las medidas, o que el proyecto no requiere IMIV. (Según N° 12 del Art. 5.1.17. OGUC -exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958-, no se puede aprobar la presente modificación, si no se acompaña alguno de estos documentos)

- I) Otros (especificar):

RESUELVO:

1. Aprobar la modificación de Permiso de Obra Menor N° 107 de fecha 17.12.2025, del edificio de 1 piso de altura, destino COMERCIO (CAFETERÍA); modificando la carga de ocupación sin modificar superficie construida, para el predio ubicado en calle PRIMERA AVENIDA N°1146, Lote N° -----, manzana -----, localidad o loteo -----, sector urbano zona Z-1 del Plan Regulador Comunal, en conformidad a los planos y además antecedentes timbrados por esta D.O.M, que forma parte de la presente autorización y que se encuentran archivados en el expediente S.M.OM N° 433 de fecha 04.02.2026.-
2. Reemplazar y/o adjuntar los planos y/o Especificaciones técnicas modificados al citado expediente S.M.OM., según listado adjunto.
3. ~~Dejar constancia: Que la presente resolución se otorga amparada en las siguientes autorizaciones especiales: Art. 121, Art. 122, Art. 123 Art. 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones plazo de la autorización especial -----~~
4. Antecedentes del Proyecto

NOMBRE DEL PROYECTO: MODIFICACION DE PERMISO DE OBRA MENOR – SIN MODIFICAR M2

4.1. DATOS DEL PROPIETARIO:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.	
HAYDEE ISABEL CABEZAS ANCARE			8.666.473-9	
REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPIETARIO			R.U.T.	
-----			---	
DIRECCIÓN: Nombre de la vía		N°	Local/ Off/ Depto	Localidad
PRIMERA AVENIDA		1146	---	---
COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	TELÉFONO FIJO		TELÉFONO CELULAR
SAN MIGUEL	hydee.cabezas@gmail.com	---		+569 5805 4390
PERSONERÍA DEL REPRESENTANTE LEGAL:		SE ACREDITÓ MEDIANTE ----- DE FECHA ----- Y REDUCIDA A ESCRITURA PÚBLICA CON FECHA ----- ANTE EL NOTARIO -----.		

4.2. INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PROFESIONALES

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL de la empresa del ARQUITECTO (cuando corresponda)	R.U.T
-----	---
NOMBRE DEL PROFESIONAL ARQUITECTO RESPONSABLE	R.U.T
ELIZABETH HERNANDEZ HENRIQUEZ	19.456.238-1

NOMBRE DEL CALCULISTA	R.U.T	
-----	---	
NOMBRE DEL CONSTRUCTOR (*)	R.U.T	
ELIZABETH HERNANDEZ HENRIQUEZ	19.456.238-1	
NOMBRE DEL INSPECTOR TÉCNICO DE OBRA (*)	INSCRIPCIÓN REGISTRO	
-----	CATEGORÍA	N°
-----	---	---
NOMBRE DEL REVISOR INDEPENDIENTE (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
-----	---	---
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL REVISOR DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL (cuando corresponda)	REGISTRO	CATEGORÍA
-----	---	---
NOMBRE DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA REVISIÓN DEL PROYECTO DE CÁLCULO ESTRUCTURAL	R.U.T	
-----	---	

5. CARACTERÍSTICAS PROYECTO DE AMPLIACION HASTA 100 M² MODIFICADO

EDIFICIOS DE USO PÚBLICO (incluida la modificación)	☐ TODO	☐ PARTE	☒ NO ES EDIFICIO DE USO PÚBLICO		
CARGA DE OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (personas) según artículo 4.2.4. OGUC.	PERMISO	41	DENSIDAD DE OCUPACIÓN (personas/hectárea)	PERMISO	665,58
	MODIFICACIÓN	19		MODIFICACION	308,44
ETAPAS CON MITIGACIONES PARCIALES a considerar en IMIV, art. 173 LGUC	---	Etapas art 9° del DS 167 (MTT) de 2016		---	

5.1. SUPERFICIES PROYECTO DE AMPLIACION HASTA 100 M² MODIFICADO

LA MODIFICACION MANTIENE LA SUPERFICIE DE PERMISO OTORGADO				☒ SI	☐ NO
☐ DISMINUYE SUPERFICIE EDIFICADA EN	---	M²			
☐ AUMENTA SUPERFICIE EDIFICADA EN	---	M²			
SUPERFICIE	ÚTIL (m2)		COMÚN (m2)		SUPERFICIE PROYECTO MODIFICADO
	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	
S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO (S)	---	---	---	---	---
S. EDIFICADA SOBRE TERRENO (1er piso + pisos superiores)	203,18	203,18	---	---	203,18 (DIF: 0,00)
S. EDIFICADA TOTAL	203,18	203,18	---	---	203,18 (DIF: 0,00)
SUPERFICIE OCUPACIÓN SOLO EN PRIMER PISO CON PERMISO (m²)	203,18	SUPERFICIE TOTAL PROYECTO MODIFICADO (M²)			203,18
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO (m2)					504,00

S. EDIFICADA SUBTERRÁNEO(S)							
S. Edificada por nivel o piso		ÚTIL (m2)		COMÚN (m2)		TOTAL (m2)	
		PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO
nivel o piso	-1	---	---	---	---	---	---
TOTAL		---	---	---	---	---	---

S. EDIFICADA SOBRE TERRENO							
S. Edificada por nivel o piso		ÚTIL (m2)		COMÚN (m2)		TOTAL (m2)	
		PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO	PERMISO ANTERIOR	PERMISO MODIFICADO
nivel o piso	1	203,18	203,18	---	---	203,18	203,18
nivel o piso	2	---	---	---	---	---	---
TOTAL		203,18	203,18	---	---	203,18	203,18

S. EDIFICADA POR DESTINO						
DESTINO (S) CONTEMPLADO (S)	Residencial ART 2.1.25. OGUC	Equipamiento ART. 2.1.33. OGUC	Act. Productivas ART 2.1.28. OGUC	Infraestructura ART 2.1.29. OGUC	Área verde ART 2.1.31. OGUC	Espacio Público ART 2.1.30. OGUC
SUPERFICIE PERMISO	---	203,18	---	---	---	---
SUPERFICIE MODIFICACION	---	203,18	---	---	---	---

5.2. NORMAS URBANÍSTICAS

SE ACOGE A NUEVAS NORMAS (ART. 5.1.18. OGUC)	☐ SÍ	☒ NO	
PREDIO(S) EMPLAZADO(S) EN ÁREA DE RIESGO	☒ NO	☐ SÍ	☐ PARCIAL
NORMAS URBANÍSTICAS	PERMISO ANTERIOR	PERMITIDO	PERMISO MODIFICADO
DENSIDAD	---	800 Hab/Há	---
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES (sobre 1er piso)	---	---	---

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO (1er piso)	0,41	0,70	0,41
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,41	2,50	0,41
DISTANCIAMIENTOS	8,20 m	Art. 2.6.3	8,20 m
RASANTE	45° - 70°	70°	45° - 70°
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISL./CONT.	AISLADO
ADOSAMIENTO	O: 50,60 % P: 31,78 % S: 100 %	40 %	O: 50,60 % P: 31,78 % S: 100 %
ANTEJARDÍN	3,00 m	3,00 m	3,00 m
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	4,7 m / 1P	14 m / 5 P	4,70 m / 1P
ESTACIONAMIENTOS AUTOMÓVILES	3	ART. 15° PRC	3
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	5	ART. 15° PRC	5
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHÍCULOS (ESPECIFICAR)	---	---	---
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	1	1	1

DESCUENTO ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVILES POR ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS	☐ SÍ	☒ NO	CANTIDAD DESCONTADA
--	-----------------------------	--	---------------------

5.3. USO DE SUELO Y DESTINO(S) CONTEMPLADOS(S)

LA OBRA MANTIENE EL DESTINO ORIGINAL				☒ SÍ	☐ NO, Completar cuadro siguiente		
TIPO DE USO		Residencial ART 2.1.25. OGUC	Equipamiento ART. 2.1.33. OGUC	Act. Productivas ART 2.1.28. OGUC	Infraestructura ART 2.1.29. OGUC	Área verde ART 2.1.31. OGUC	Espacio Público ART 2.1.30. OGUC
CLASE / DESTINO	PERMISO	---	COMERCIO	---	---	---	---
CLASE / DESTINO	MODIFICACION	---	COMERCIO	---	---	---	---
ACTIVIDAD	PERMISO		CAFETERIA				
ACTIVIDAD	MODIFICACION		CAFETERIA				
ESCALA	PERMISO	(Art. 2.1.36 OGUC)	VECINAL				
ESCALA	MODIFICACION	(Art. 2.1.36 OGUC)	VECINAL				

5.4. PROTECCIONES OFICIALES: Predio o inmueble de Protección Oficial (información del CIP)

☐ NO	☒ SÍ,	☐ ZCH	☐ ICH	☐ ZOIT	☐ OTRO; especificar	Area C El Bosque
☐ MONUMENTO NACIONAL:		☐ ZT	☐ MH	☐ SANTUARIO DE LA NATURALEZA		
OBSERVACIONES MODIFICACIÓN						

5.5. FORMA DE CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 70° LGUC (*)

CESIÓN ☐	APORTE ☒	☐ OTRO ESPECIFICAR;	---
---------------------------------	--	---	-----

(*) SÓLO EN CASO DE PROYECTOS QUE CONLLEVEN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN (exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958)

5.6. CÁLCULO DEL PORCENTAJE DE CESIÓN OBRA NUEVA (sólo en casos de proyectos de crecimiento urbano por densificación)

Exigible conforme a plazos del Artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958 (artículo 2.2.5. Bis OGUC)

PROYECTO		PORCENTAJE DE CESIÓN
(a)	☐ CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN HASTA 8.000 Personas/Hectárea	$\frac{308,44 \times 11}{2000} = 1,70 \%$
(b)	☐ CON DENSIDAD DE OCUPACIÓN SOBRE 8.000 Personas/Hectárea	44%

Nota 1: En la Modificación de proyecto de edificación de Obra Nueva, se debe efectuar el cálculo de la edificación completa, incluyendo las modificaciones que se solicitan.

Nota 2: Para calcular la Densidad de Ocupación, se debe considerar la carga de ocupación (según art. 4.2.4. de la OGUC) que se incrementa en el o los terrenos del proyecto, sin considerar en el cálculo, la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes, incluso si estas fuesen demolidas para materializar el proyecto. Sólo podrá descontarse la carga de ocupación de edificaciones a demoler, en los casos que el permiso de demolición se solicite en forma conjunta con la solicitud de permiso de edificación, y se adjunten los antecedentes respectivos a dicha solicitud, conforme al inciso final del artículo 5.1.6. y al inciso tercero del artículo 5.1.4., ambos de la O.G.U.C.

Nota 3: La Densidad de Ocupación, se obtiene de la siguiente fórmula :
$$\frac{\text{(Carga de ocupación del proyecto calculada según el art. 4.2.4. de la OGUC)} \times 10.000}{\text{Superficie del terreno (que considera el terreno más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente existente o previsto en el IPT hasta un máximo de 30 m)}}$$

5.7. CÁLCULO DEL APORTE (EN LOS CASOS QUE CORRESPONDA)

(c)	AVALÚO FISCAL VIGENTE A LA FECHA DE LA SOLICITUD DE LA MODIFICACIÓN, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (no se debe incluir valor de edificaciones existentes)	\$ 172.131.345	(d)	PORCENTAJE DE BENEFICIO POR CONSTRUCTIBILIDAD	----
(e)	$\$ 172.131.345$	X	$1,70 \%$	=	$\$ 2.926.233$
	AVALÚO FISCAL INCREMENTADO, CORRESPONDIENTE AL O LOS TERRENOS (*) $\{ (c) + \{ (c) \times (d) \}$		% DE CESIÓN $\{ (a) \text{ o } (b) \}$		APORTE EQUIVALENTE EN DINERO $\{ (e) \times \{ (a) \text{ o } (b) \} \}$

(*) El Avalúo Fiscal debe incrementarse en la misma proporción que el aumento de constructibilidad obtenido por un beneficio normativo (Inciso 2° art. 2.2.5. Bis C. OGUC)

5.8. INCENTIVOS NORMATIVOS DEL IPT, A LOS QUE SE ACOGE LA MODIFICACIÓN (Art. 184 LGUC)

BENEFICIO	---	CONDICIÓN PARA OPTAR AL BENEFICIO:	---
-----------	-----	------------------------------------	-----

5.9. DISPOSICIONES ESPECIALES A QUE SE ACOGE EL PROYECTO MODIFICADO

☐ D.F.L-N°2 de 1959	☐ Conjunto Armónico	☐ Proyección Sombras Art. 2.6.11. OGUC	☐ Segunda Vivienda Art. 6.2.4. OGUC
☐ Ley N° 19.537 Copropiedad Inmobiliaria	☐ Beneficio Fusión Art. 63 LGUC	☐ Conj. Viv. Econ. Art. 6.1.8. OGUC	☐ Art. 2.4.1. OGUC Inciso Segundo
☐ Art. 6.6.1. OGUC, según resolución N°	(V y U) de fecha		vigente hasta
☐ Otro ; especificar			

5.10. NÚMERO DE UNIDADES TOTALES POR DESTINO PROYECTO MODIFICADO Art 6° letra L- D.S. N° 167 de 2016 MTT

VIVIENDAS	BODEGAS	OFICINAS	LOCALES COMERCIALES	Otro; especificar	----	TOTAL UNIDADES
---	---	---	1	N°	---	1

ESTACIONAMIENTO para automóviles	3	Otros Estacionamientos exigidos (IPT):	Especificar	Cantidad	Especificar	Cantidad
ESTACIONAMIENTO para bicicletas	5		---	---	---	---

5.11. PARA PROYECTOS DE CONDOMINIO TIPO B

SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	---	CANTIDAD DE SITIOS RESULTANTES PROYECTO MODIFICADO	---
-----------------------------	-----	--	-----

6. OTRAS AUTORIZACIONES QUE FORMAN PARTE DE ESTE PERMISO (Inciso final Art. 5.1.6. de la OGUC)

☐ DEMOLICIÓN	☐ INSTALACIÓN DE FAENAS	☐ INSTALACIÓN DE GRÚAS Y SIMILARES
☐ OTRAS (especificar)	☐ EJECUCIÓN DE EXCAVACIONES, ENTIBACIONES Y SOCIALZADO	

7. CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

CLASIFICACIÓN	m2	%(*)	VALOR m2 (**)
E-4	---	---	---

(*) El 100% corresponde a la superficie edificada total que se calcula según Tabla de Costos Unitarios MINVU
(**) Valor de la Tabla de Costos Unitarios MINVU vigente a la fecha de ingreso de la solicitud.

8. DERECHOS MUNICIPALES

(a)	PRESUPUESTO PARTE ESTRUCTURA MODIFICADA (*) (Presupuesto emitido por profesional comp.)	\$	10.635.719.-
(b)	SUBTOTAL 1 DERECHOS MUNICIPALES [(a) x (0,75%)]	%	\$ 79.768.-
(c)	PRESUPUESTO SUPERFICIE QUE SE AMPLÍA (Calculado con Tabla Costos Unitarios MINVU)	\$	0.-
(d)	SUBTOTAL 2 DERECHOS MUNICIPALES [(c) x (1,5%)]	\$	0.-
(e)	PRESUPUESTO DISMINUCIÓN DE SUPERFICIE (**) (Presupuesto emitido por profesional competente)	\$	0.-
(f)	SUBTOTAL 3 DERECHOS MUNICIPALES [(e) x (0,75%)]	%	\$ 0.-
(g)	DESCUENTO POR UNIDADES DE CASAS O PISOS TIPO REPETIDOS	(-)	\$ 0.-
(h)	SUBTOTAL 4 DERECHOS MUNICIPALES [(b)+(d)+(f)-(g)]	\$	79.768.-
(i)	DESCUENTO 30% CON INFORME DE REVISOR INDEPENDIENTE [(h) x (30%)]	(-)	\$ 0.-
	TOTAL DERECHOS A PAGAR [(h)-(i)]	\$	79.768.-
	GIRO INGRESO MUNICIPAL NÚMERO	870	FECHA: 02.04.2026

(*)La superficie a considerar, debe incluir tanto la de la estructura, como la de los recintos o unidades afectadas por dicha modificación.
(**)Ver Circular DDU- EPECÍFICA N° 24/2007

8.1. CÁLCULO DE DESCUENTO POR UNIDADES REPETIDAS (Art. 130 LGUC; Art. 5.1.14. OGUC)

Unidades de Casas o pisos tipo repetidos	Porcentaje de descuentos de los derechos municipales	número máximo de unidades con descuento por tramo	DESCUENTO (\$)
1° y 2°	0%	0	---
3°,4° y 5°	10%	1	---
6°,7°,8°,9 y 10°	20%	2	---
11 a la 20 , inclusive	30%	10	---
21 a la 40 ° inclusive	40%	20	---
41 o más	50%	variable	---
TOTAL DESCUENTO:			---

Esta tabla se debe aplicar para cada vivienda o piso tipo que se repita

9. GLOSARIO:

D.F.L.: Decreto con Fuerza de Ley	I.P.T: Instrumento de Planificación Territorial.	SAG: Servicio Agrícola y Ganadero
D.S: Decreto Supremo	LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones	SEREMI: Secretaría Regional Ministerial
EISTU: Estudio de Impacto Sistema Transporte Urbano	MH: Monumento Histórico	SEIM: Sistema de Evaluación de Impacto en Movilidad
GIM: Giro de Ingreso Municipal	MINAGRI: Ministerio de Agricultura	ZCH: Zona de Conservación Histórica
ICH: Inmueble de Conservación Histórica	MINVU: Ministerio de Vivienda y Urbanismo	ZOIT: Zona de Interés Turístico
IMIV: Informe de Mitigación de Impacto Vial	MTT: Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones	ZT: Zona Típica
INE: Instituto Nacional de Estadísticas	OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones	

- NOTAS:** (sólo para situaciones especiales de la autorización)
1. La edificación corresponde a un sistema de agrupamiento **aislado con adosamiento** (Art. 2.6.3 del D.S. N° 47/92).-
 2. Las superficies declaradas son de exclusiva responsabilidad del arquitecto proyectista y el propietario que las suscriben.-
 3. Permanentemente deberá cumplir con todas las disposiciones del Instrumento de Planificación Territorial de la Comuna.-
 4. Deberá cumplir permanentemente con las disposiciones de seguridad y seguridad contra incendio, contenidas en el título.4, capítulo 2 y 3 del Decreto Supremo N° 47 de fecha 04.07.92.-
 5. Previo al inicio de las obras el Constructor, profesional responsable de la ejecución de la obra, presentará un programa de trabajo que cumpla con lo que indica el artículo 5.8.3 de O.G.U.C.
 6. El horario máximo de trabajo permitido es: lunes a viernes: 08:00 a 18:30 horas según lo establecido en Ordenanza de faenas Constructivas aprobadas mediante Decreto Exento N° 873 de fecha 10.05.2017.-
 7. La edificación no podrá habitarse antes de que se haya efectuado la inspección final y otorgada la respectiva Recepción Final.
 8. Permanentemente deberá cumplir con los destinos declarados en plano, el incumplimiento a lo señalado dará lugar a tomar las acciones legales que correspondan.
 9. **La presente modificación rectifica los datos de densificación y cálculos de Aporte al Espacio Público establecidos según la Ley N°20.958.**

PDM / NVH

JAVIER LÓPEZ ORREGO

ARQUITECTO

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

10. LISTA DE DOCUMENTOS QUE: SE AGREGAN, REEMPLAZAN O ELIMINAN CON RESPECTO AL EXPEDIENTE ORIGINAL
(Según N°1 del primer inciso de Art.5.1.17 de la OGUC)

10.1. LISTADO DE PLANOS QUE SE REEMPLAZAN (R), SE AGREGAN (A) O ELIMINAN (E)

PLANO N°	R / A / E	CONTENDIDO
1	R	UBICACIÓN, PLANTAS, ELEVACIONES Y SUPERFICIES

10.2. LISTADO DE DOCUMENTOS QUE SE REEMPLAZAN (R), SE AGREGAN (A) O ELIMINAN (E)

R / A / E	CONTENIDO
R	FORMULARIO DE SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE PROYECTO.
R	CARTA PRESENTACION.
R	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.
R	PRESUPUESTO
R	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.
A	PATENTE PROFESIONAL CALCULISTA.